

NOTĂ DE FUNDAMENTARE

la proiectul hotărârii de Guvern pentru aprobarea Programului de stat privind asigurarea înregistrării de stat a proprietății în toate blocurilor locative care întrunesc calitățile unui condominiu, pentru anii 2026-2028

1.Denumirea autorului

Proiectul hotărârii de Guvern pentru aprobarea Programului de stat privind asigurarea înregistrării de stat a proprietății în toate blocurilor locative care întrunesc calitățile unui condominiu, pentru anii 2026-2028 , este elaborat de către Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale în comun cu Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru și I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile”.

2.Condițiile ce au impus elaborarea actului normativ

Temeiul legal sau, după caz, sursa proiectului actului normativ.

Proiectul hotărârii Guvernului pentru aprobarea Programului de stat privind asigurarea înregistrării de stat a proprietății în toate blocurilor locative care întrunesc calitățile unui condominiu, pentru anii 2026-2028, este elaborat în temeiul prevederilor art. 104 alin. (1) lit. c) al Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu.

Descrierea situației actuale și a problemelor care impun intervenția, inclusiv a cadrului normativ aplicabil și a deficiențelor/lacunelor normative.

Programul de stat prenotat prevede acțiunile de bază și etapele realizării acțiunilor acestuia prin înregistrarea condominiului în Registrul bunurilor imobile, ținut de I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile”. Legislația cu privire la privatizarea fondului locativ, adoptată în anii 1990 s-a axat doar pe privatizarea apartamentelor și altor încăperi, însă nu a soluționat până la capăt problema proprietății asupra terenului și părților comune din blocurile locative. Pe lângă problema juridică inerentă – incertitudinea privind apartenența proprietății asupra părților comune din clădire, subzistă și componenta psihologică – proprietarii de apartamente nu au o percepție de proprietate asupra părților comune din clădire, nu doresc să-și asume cheltuielile aferente întreținerii. Doar fortificând proprietatea acestora asupra tuturor componentelor condominiului se poate fortifica o atitudine a unui adevărat proprietar, chiar dacă ele aparțin în comun mai multor persoane.

Actualmente sistemul întreținerii sectorului locativ este imperfect, chiar anevoios și impune implementarea unor noi relații, complexe, multilaterale, obligatorii pentru toți cei implicați în procesul funcționării condominiului respectiv.

S-a dovedit că proprietarii fondului locativ privatizat nu poartă în mod real responsabilitatea pentru proprietatea care le aparține, nu întreprind măsuri necesare pentru întreținerea locuințelor proprii și nici a spațiilor/proprietăților comune din cadrul condominiului.

Plus la toate, bugetele locale sunt nevoite să suporte cheltuieli esențiale pentru întreținerea fondul locativ privatizat pe care îl are în administrare, dar fără ca finanțarea să acopere toate necesitățile de reparații, intervențiile fiind mai mult acțiuni sporadice, haotice și ineficiente. Și asta în situația în care în proprietatea statului și a unităților administrativ-teritoriale au rămas nu mai mult de 2% din totalul fondului locativ. În consecință, deținerea în proprietate de către unitățile administrativ-teritoriale a clădirilor fondului locativ privat, este una defectuoasă.

Potrivit art. 88 din Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu, clădirile cu încăperi izolate înregistrate în registrul bunurilor imobile cu număr cadastral distinct, la data intrării în vigoare a capitolului VII al legii, au fost declarate condominiu prin efectul legii.

În cazul în care toate încăperile izolate din clădire sunt înregistrate în registrul bunurilor imobile, proprietarul înscris al clădirii (statul sau unitatea administrativ-teritorială) se va radia din registrul bunurilor imobile și va fi înscris „condominiu”. Potrivit art. 88 alin. (5) al Legii nr. 187/2022, în cazul în care se constată că nu toate încăperile izolate din cadrul clădirii sunt înregistrate, proprietarul înscris al clădirii, nu se va radia, dar în registrul bunurilor imobile se va adăuga mențiunea „condominiu incomplet”.

Potrivit informației deținute de IP „Cadastrul Bunurilor Imobile”, în registrul bunurilor imobile sunt înregistrate în jurul la 12580 blocuri locative, în care în calitate de proprietar al clădirii este înscris statul sau unitatea administrativ-teritorială.

Programul presupune analizarea documentației cadastrale din arhiva cadastrală și asigurarea înregistrării blocurilor locative sub formă de condominiu.

Implementarea Programului menționat va crea un mediu economico-social mai eficient și mai adecvat de exploatare și întreținere a fondului locativ pe întreg teritoriul țării. Înregistrarea condominiului la blocurile locative va motiva, asemeni precum și în alte state, în speță, din cadrul Uniunii Europene (Slovia, Cehia etc.), interesul proprietarilor de unități de a administra cât mai eficient proprietățile sale, inclusiv spațiile comune din condominiu.

În fine, acest mecanism, la rândul său, va facilita activitățile sectorului bancar și va îmbunătăți disponibilitatea resurselor financiare pentru reconstrucția și repararea clădirilor. Claritatea structurii proprietății condominiului va oferi certitudine proprietarilor de apartamente și asociației proprietarilor din condominiu în activitățile sale de reparație și modernizare.

Concomitent cu înregistrarea de stat a condominiului, aplicarea unei administrări eficiente a mijloacelor financiare ale Fondului de reparație și dezvoltare din condominiu și impunerea plăților obligatorii la constituirea acestui Fond, resursele financiare vor fi mai accesibile pentru a fi utilizate la îmbunătățirea izolării termice și fonice a construcției, precum și la instalarea echipamentelor moderne de control a alimentării cu căldură și menținerea temperaturii interioare adecvate în condominiu.

Considerăm că prin implementarea Programului prenotat, în ultimă instanță, va permite îmbunătățirea relațiilor în condominiu și funcționarea condominiului, în baza noilor principii de administrare și funcționare, ceea ce va atrage după sine beneficii reale societății, dar și posibilități reale de revigorare a fondului locativ al Republicii Moldova.

3.Obiectivele urmărite și soluțiile propuse.

Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi.

Programul de stat privind asigurarea înregistrării de stat a proprietății în toate blocurile locative care întrunesc calitățile unui condominiu, pentru anii 2026-2028, este elaborat în conformitate cu prevederile Legii cu privire la condominiu nr. 187/2022 și prevede acțiunile de bază și etapele realizării acestora prin înregistrarea

condominiilor în Registrul bunurilor imobile, ținut de I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile”.

Opțiunile alternative analizate și motivele pentru care acestea nu au fost luate în considerare.

Nu este aplicabil.

4. Analiza impactului de reglementare.

Impact asupra sectorului public.

Urmare a adoptării și implementării proiectului vor fi asigurate:

Înregistrarea corespunzătoare a blocurilor locative care întrunesc condițiile unui condominiu. Dezvoltarea sistemului informațional al cadastrului și Registrului bunurilor imobile pentru transparența, veridicitatea și actualizarea datelor cadastrale, precum și eficientizarea serviciilor publice din domeniul înregistrării dreptului de proprietate și grevărilor.

Drept urmare cadastrul bunurilor imobile va asigura furnizarea către piața imobiliară, agenți economici, autoritățile publice centrale și locale, cu date veridice privind bunurile imobile.

Impactul financiar și argumentarea costurilor estimative.

Pentru examinarea documentației din arhiva cadastrală în vederea constatării faptului dacă toate încăperile izolate, cu excepția celor de folosință comună sunt înregistrate în Registrul bunurilor imobile și întocmirea actelor de constatare va fi necesară suma de 12580000 lei.

Pentru înregistrarea dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile va fi necesară suma de 3270800 lei.

Suma totală de 15850800 lei este calculată pentru 12580 blocuri locative din toate raioanele și municipiile țării.

De asemenea în Programul prenotat au fost prevăzute și sumele repartizate pe ani și:

- pentru realizarea programului pentru anul 2026 va fi necesară suma de 999180 lei;
- pentru realizarea programului pentru anul 2027 va fi necesară suma de 6713280 lei;
- pentru realizarea programului pentru anul 2028 va fi necesară suma de 8138340 lei.

De asemenea, sumele prevăzute în Programul de stat privind asigurarea înregistrării de stat a proprietății în toate blocurilor locative care întrunesc calitățile unui condominiu, pentru anii 2026-2028, au fost calculate în conformitate cu prevederile Metodologiei de calculare a tarifelor la serviciile prestate de către I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile”, a Nomenclatorului serviciilor și a cuantumului tarifelor la acestea.

Finanțarea activităților prevăzute în Programul de stat privind asigurarea înregistrării de stat a proprietății în toate blocurilor locative care întrunesc calitățile unui condominiu, pentru anii 2026-2028 , se vor asigura din contul și limita mijloacelor financiare prevăzute în bugetul de stat.

Lucrările de înregistrarea a dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile prin Programul prenotat, va sigura posibilitatea impozitării corecte a bunurilor imobile, care la rîndul său va avea un impact pozitiv asupra localităților.

Impactul asupra sectorului privat.

Urmare a implementării proiectului vor fi asigurate:

Înregistrarea dreptului de proprietate în registrul bunurilor imobile.

Îmbunătățirea calității datelor cadastrare în registrul bunurilor imobile.

Completarea și actualizarea informației despre evaluarea determinată în scopul impozitării a bunurilor imobile din localitățile urbane și rurale.

În concluzie, cadastrul bunurilor imobile va asigura furnizarea către piața imobiliară, agenți economici, autoritățile publice locale cu date veridice privind bunurile imobile.

Impact social.

Prin implementarea Programului prenotat, proprietarii blocurilor locative vor fi scutiți de achitarea mijloacelor financiare proprii la examinarea documentației cadastrale din arhivă, la întocmirea actului de constatare precum și la înregistrarea dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile ținut de IP Cadastrul bunurilor imobile.

Proprietarii din cadrul blocurilor locative, asociațiilor de proprietari din condominiu vor putea accesa finanțarea pentru lucrările de renovare a fondului locativ.

Impactul asupra datelor cu caracter personal.

Nu este aplicabil.

Impactul asupra echității și egalității de gen.

Programului de stat privind asigurarea înregistrării de stat a proprietății în toate blocurilor locative care întrunesc calitățile unui condominiu, pentru anii 2026-2028 , are drept scop înregistrarea dreptului de proprietate în condominiu, indiferent de gen, preferințe politice, religioase și rasă.

Impactul asupra mediului.

Nu este aplicabil.

Alte impacturi și informații relevante.

Obiectivul fundamental al Programului este de a asigura examinarea documentelor cadastrale din arhivă cu întocmirea actului corespunzător și

înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a tuturor blocurilor locative care întrunesc calitățile unui condominiu.

În scopul realizării obiectivelor propuse, autoritățile responsabile vor întreprinde următoarele acțiuni:

Examinarea documentației cadastrale din arhivă;

Întocmirea actului de constatare;

Înregistrarea în Registrul bunurilor imobile.

5.Compactibilitatea proiectului actului normativ cu legislația UE.

Măsuri normative necesare pentru transpunerea actelor juridice ale UE în legislația națională.

Nu este aplicabil.

Măsuri normative care urmăresc crearea cadrului juridic intern necesar pentru implementarea legislației UE.

Nu este aplicabil.

6.Avizarea și consultarea publică a proiectului actului normativ.

Anunțul privind inițierea elaborării proiectului de hotărâre a Guvernului pentru aprobarea Programului de stat privind asigurarea înregistrării de stat a proprietății în toate blocurilor locative care întrunesc calitățile unui condominiu, pentru anii 2026-2028 , a fost plasat pe pagina oficială web a Ministerului Infrastructurii și Dezvoltării Regionale și pe portalul https://particip.gov.md/ro/document/stages/*/15393.

În scopul respectării prevederilor Legii nr. 239/2008 privind transparența în proces decizional, proiectul este plasat pe pagina oficială web a Ministerului Infrastructurii și Dezvoltării Regionale, precum și pe platforma https://particip.gov.md/ro/document/stages/*/15393 ca etapa II.

Proiectul a fost supus avizării și consultării publice, conform art. 32 din Legea 100/2017 cu privire la actele normative, cu transmiterea acestuia părților interesate.

Subsidiar, textul proiectului definitivat este plasat pe pagina web nominalizată supra, la următorul link: https://particip.gov.md/ro/document/stages/*/15393.

7.Concluziile expertizelor.

Conform art. 37 din Legea 100/2017 cu privire la actele normative, proiectul a fost supus expertizei juridice.

Totodată, în conformitate cu prevederile art. 28 alin. (2) lit. a) din Legea integrității nr. 82/1017, documentele de politici precum și documentele de planificare nu se supun expertizei anticorupție.

Privind expertiza juridică, la proiectul de hotărâre prenotat s-a constatat că corespunde cadrului normativ în vigoare.

Astfel au fost prezentate unele recomandări de tehnică legislativă care au fost luate în considerare la definitivarea proiectului.

8. Modul de încorporare a actului în cadrul normativ existent.

Proiectul de hotărâre nu va necesita modificarea altor acte normative.

9. Măsurile necesare pentru implementarea prevederilor proiectului actului normativ.

Programul de stat privind asigurarea înregistrării de stat a proprietății în toate blocurilor locative care întrunesc calitățile unui condominiu, pentru anii 2026-2028 se va realiza de către Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru prin intermediul I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile”. Se va prezenta o singură informație anuală, care va include valorificarea bugetului, implementarea fiecărei etape a proiectului, analiza cantitativă și calitativă a indicatorilor de proiect, analiza gradului de mulțumire a beneficiarilor.

Informația va fi prezentată anual Guvernului de către Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru.

**Viceprim-ministru, ministrul
infrastructurii și dezvoltării regionale**

Vladimir BOLEA